

037
25.9.01

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מס' ג / 10880
מרכז הדרכה לנהגים

המהווה שינוי לתכנית מס' ג / 4132 בתוקף.

הודעה על אישור תכנית מס. 10880
פורשמה בילקוט הפרסומים מס. 5040
מיום 20.2.01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10880
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 25.7.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עלית. טל': 06-6558211

בעל הקרקע

: משרד התעשייה והמסחר באמצעות החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ
העצמאות 82 חיפה. טל': 04-8640921

היזם

: הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה, יגאל אלון 120, ת"א 67443
טל': 03-6960601 פקס: 03-6960431

עורך התכנית

13 בספטמבר, 2001

: תאריך

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מספר ג/ 10880
מרכז הדרכה לנהגים

המהווה שינוי לתכנית מסי ג/ 4132 בתוקף.

מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : כרמיאל

גושים וחלקי חלקות :

גושים	חלק מחלקה
19165	2

דונם 90.803

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

משרד התעשייה והמסחר באמצעות החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ

הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

13 בספטמבר, 2001

שטח התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

עורך התכנית

תאריך

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ג/ 10880 "מרכז הדרכה לנהגים" המהווה שינוי לתכנית ג/ 4132 בתוקף (להלן: התכנית). תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית כוללת
 2.1.1 13 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
 2.1.2 גליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: התכנית).
 2.1.3 גליון מנחה של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:500.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין הנספח לבין הוראות התכנית יהיו הוראות התכנית עדיפות.

2.2 הסקר המתאר את ההיבטים הסביבתיים ממרכז ההדרכה הינו מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

90.803 דונם

5. מקום התכנית:

בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה הקיים של כרמיאל.

6. מטרות התכנית:

שינוי יעוד שטח חקלאי למרכז הדרכה לנהגים צפונית לאזור התעשייה הקיים, ע"י:

- 6.1 יעוד שטח למוסדות חינוך, הדרכה מקצועית, תרבות וספורט נופש ובילוי עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
 6.2 קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
 6.3 קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
 6.4 קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.
 6.5 התווית דרכים.
 6.6 חלוקה מחדש.

7. יחס לתכניות אחרות:

- 7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 4132 בתוקף.
 7.2 עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

יג"ת
 הלת מאר מקרקעין
 מנחל הנספה

7.3 התכנית נשענת על כביש מס' 221 עפ"י תכנית מס' ג/ 4132 בתוקף וכביש מס' 200 עפ"י תכנית מס' ג/בת/ 199 באמצעות כביש מס' 220.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או המבנים בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

10. באור סימנים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול	1.
מרכז הדרכה לנהגים	שטח מפוספס ירוק וחום לסירוגין	2.
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק כהה	3.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	4.
דרך מוצעת	אדום	5.
גבול מגרש ומספרו	קו רציף ומספר באליפסה בשחור	6.
גבול חלקה ומספרה	קו מרוסק בירוק ומספר בעיגול בירוק	7.
גבול גוש	קו עם משולשים בירוק	8.
	מספרים בעגול מסומן על הדרך:	9.
מספר הדרך	מספר עליון	
רוחב הדרך	מספר תחתון	
קווי בנין לצד הדרך	מספרים צדדיים	

11. רשימת התכליות

- 11.1 שטח מיועד למרכז הדרכה לנהגים** (מפוספס ירוק וחום) ישמש למרכז הדרכה, לרבות לנהיגה עם מסלולי נסיעה ואימון, חינוך, ספורט נופש ובילוי. יותר הקמת מבנים לצרכי כיתות לימוד, מגדל פיקוח, מתקני שעשועים וספורט, אולמות השתלמות וכנסים, אולמות תצוגה, מסעדות ומזנונים מרכז שרותים לרבות משרדי ניהול, אחזקה ומתקנים הנדסיים.
- 11.2 דרכים** (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חנייה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- 11.3 שטח פרטי פתוח** (ירוק תחום ירוק כהה) מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא. השטח ישמש לחניה, גינון, נטיעות וייצוב מדרונים. רוחב רצועת שטח פרטי פתוח יתווסף לקו הבניין המסומן בתשריט. תחזוקת השטח על חשבון בעל הזכויות במגרש.
- 11.4 שטח ציבורי פתוח** (ירוק) ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה ותחנות שאיבה. בשטח זה אסורות כל פעולות בניה, חפירה וכו', למעט ביצוע פעולות (ע"י הרשות המוסמכת) שקשורות לתחזוקה שוטפת ותקינה של מערכת הביוב העירונית ופעולות הקשורות בתפעול מרכז הנהיגה באישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

12. בניו ואחוזי בניה

שם האזור	גודל מגרש מינימלי ד'	מס' קומות	אחוזי בניה/שטח בניה מירבבי לקומה								
			שימושים עיקריים				שטח שרות				
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי
מרכז הדרכה לנהגים	4	2	5%	---	2%	---	7%	5%	10	5	5

13. עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח

13.1 עיצוב אדריכלי

13.1.1 בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית או יוסתרו ע"י גדרות אטומות בגובה 2.0 מ' או ע"י קירות אטומים כך שלא ייראו לעין. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה עדכנית, יסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור. כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא ויובאו לאישור מהנדס הועדה כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

13.1.2 חזיתות המבנים תהינה מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.

13.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה. גגות המבנים יכוסו ברעפים.

13.1.4 בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צנרת בחזיתות המבנים, שלא בתוך הפירים.

13.1.5 לפחות 15% משטח החזיתות הפונות לכבישים יהיו במישור השונה בעומקם לפחות ב- 1.5 מ' משאר מישורי החזיתות הנ"ל.

13.2 פרק פיתוח.

הגשת וקבלת אישור לתכנית פיתוח מפורטת לכל המגרש תהיה תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה.

התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר: העמדת המבנים, חתכים כלליים של השטח לרוחב ולאורך כולל כבשים ומגרשים שכנים בגבול האתר, סימון מפלסי פיתוח, דרכים וחניות בקומת הכניסה, תוך ציון חומרי הריצוף, קירות תומכים וגידור, כולל פרישות, פרטי וחומרי הגמר, ריהוט רחוב, מיקום וסוג גופי התאורה החיצונית, מיקום מתקני אשפה, פתרונות ניקוז, תכנית גינון והשקיה וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

ק.מ. להגשת תכניות ופרטים:

התכנית תוגש בק.מ. 1:250, החתכים בק.מ. 1:100 והפרטים מוגדלים בק.מ. הנדרש להבהרה מלאה של הפרט.

13.2.1 שימור

- א. שדירות הברושים, אשר שמשו כשוברי רוח במטעים, יישמרו בכל האתר, כפי שהם ללא פגיעה, וישמשו להפרדה בין פונקציות במגרש וכחלק מן הרצועה הירוקה לאורך כביש הכניסה לאתר מאזור התעשייה הקיים. במידה ויידרש לעקור ברושים בגלל בעיות תכנון, תובא הבקשה בפני מחלקת מהנדס העיר ותיבדק לגופה. אישור יינתן בכתב בלבד.
- ב. עצים קיימים אחרים בשטח - יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים, תוך סיווגם לפי קוטר הגזע והנוף וגובהם הכולל מפני הקרקע. ייעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט. עצים שלא ישולבו בתכניות מפורטות, יועברו, במידת האפשר, למקום אחר בתחום האתר, או ייעקרו ויפונו בתיאום עם עיריית כרמיאל ובהנחייתם המפורשת בלבד.
- ג. כל תוואי הנחל יישמר כשטח ירוק ברצועה של עד 15 מ', מציר הנחל, לאורך הגבול הצפוני של האתר. בשטח זה לא תותר חניה וכל מעבר כלי רכב.

13.2.2 הנחיות כלליות לעיצוב האתר.

התכנון הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הפונקציונלי של השטח. יש לעצב את השטח באמצעים התואמים את אופי המקום, כגון טרסות ו/או, סלעיות הבנויות מסלעים טבעיים שטוחים.

13.2.3 חניה.

החניה תהיה בתחומי המגרש ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י שטחי גינון ברוחב של לפחות 5 מ'. החניה תתוכנן כ"פארק חנייה", בטרסות, תוך שילוב בטופוגרפיה עם רצועות גינון ברוחב של לפחות 2.0 מ' בין מפלסים, או בין משטחי החניה ללא מפלסים. בין כל 5 חניות ניצבות, או 3 חניות מקבילות ברצף, יינטע עץ מעוצב גזע בגובה מינימלי של 3.0 מ' ועובי גזע מינימלי "2". לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו יחולו תקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמי"ג 1983.

13.2.4 סלעיות.

הסלעיות תיבנינה לתמיכת שטחי מילוי בין כבישים ומגרשים, בין המגרשים השונים ובין מגרשים ושצ"פים. בתוך המגרש עצמו יש לפתור הפרשי מפלס בסלעיות בלבד. הסלעייה תיבנה מגושי סלע גיר קשה שטוחים. גודל האבן יהיה 40-60 ס"מ גובה ופני הסלע 1.0-2.0 מ"ר. גובה סלעיה מכסימלי יהיה 2.0 מ' ברצף. בהפרשי גובה גדולים יותר, ידורגו הסלעיות. מדפי השתילה יהיו ברוחב מינימלי של 1.0 מ'. שיפוע הסלעייה מינימלי: 1:2. הכל לפי דוגמא שתאושר ע"י מחלקת ההנדסה של עיריית כרמיאל.

13.2.5 קירות תומכים.

קירות תומכים ייבנו בכל מקום שיידרש, כשהחציבות לא תהיינה יציבות וכחלק מעיצוב חזיתות כלפי כבישים נמוכים מהמגרש, זאת במקומות שהיו צריכים מידי לביצוע סלעיה. החלק של הקיר הקרוב למדרכה יהיה בגובה 0.80-1.00 מ' מפני המדרכה וישמש לערוגות גינון. הקירות ייבנו מאבן טבעית מקומית פראית ב-75% משטחם. 25% מפני הקיר יהיו שילוב של סלעים, עמודי אבן שכבות מרובעת בבניה רומית, או אבנים מסותתות בבניית נדבכים. ראש הקיר יהיה אופקי ויעובד באבן שכבות מרובעת או אבן מסותתת.

פני הקיר לא יהיו רציפים, אלא ייצרו פינות, בכניסות או הבלטות של הקיר ביחס למדרכת, ליצירת ערוגות גינן רחבות יותר וחזית מעניינת לרחוב. יש להקפיד שהדירוג יהיה עם כוון שיפוע הכביש על-מנת לא לכלוא זרימה פינה ללא מוצא. תפרים יבוצעו כל 6-8 מ', בפינות הפנימיות של הקיר, או אם הדבר אינו אפשרי, יבוצע התפר עד פני האבן הפנימיות ופני הקלקר לא יגיעו לפני האבן. פתרון למוצאי הניקוז, יהיה כך, שלא ייצרו את נתיבי הזרימה המשתירים את פני הקיר. המשקים יהיו שקועים מפני האבן לפחות 2.5 ס"מ, רוחבם יהיה 2-3 ס"מ והם יעובדו בטיט בטון.

13.2.6 גידור.

גידור יהיה מסביב לאתר ולהסתרת אזורי שירות ואשפה.

א. גידור להסתרת אזורי שירות ואשפה יהיה בגובה 1.80 מ' ובאחד משני סוגים:

1. אטום - מבניה קשיחה של אבן טבעית, או אבן שכבות מרובעת או אבן מסותתת

2. חצי אטום - לבנים מחוררות, אלמנט "משרביה" מבטון (סוגים שונים).

ב. גידור מסביב לאתר.

1. הגידור יתוכנן עם אלמנטים מעוצבים מפלדה, מגולוונים וצבועים. גובה הגדר יהיה לפחות 2.20 מ'.

2. לא תותר גדר רשת שזורה, או גדר פת, או ציפוי פלסטי כלשהו. שילוב של קירות או עמודים אטומים עם חלקים של גדר מאלמנטים של פלדה.

13.2.7 גינן והשקיה.

א. גינן כללי

1. שטחי הגינן יהיו לפחות 50% משטח המגרש כולל חניות.

2. לפחות 1/3 מהעצים שיינטעו במגרש יהיו עצים בוגרים, או עצים בסיווג מס' 7 עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

3. ברושים יישתלו לאורך הגדר ההיקפית ויהיו חסימה ירוקה תואמת את השדרות הקיימות.

4. כלפי הפארק, הברושים יהיו חלק ממרקם העצים ליצירת חורשות ולא יהיו שורה של ברושים בלבד.

5. גינן בשטחים המיועדים לגינן יהיה בצמחיה תואמת את האזור, בעלת דרישות אחזקה מועטות והתאמה מכסימלית של גודל הצמח הבוגר למיקומו המיועד, שלא יצריך גיזום חזק שאינו טבעי לצמח.

עצים מומלצים: אלונים, אלות, אגוזים, חרובים, אורן קנרי, ברושים, כלילים, אדר, מילות, מישים, ספיון וכד'.

6. תוגש תכנית צמחיה ראשונית, כתנאי לקבלת היתר בנייה. בתכנית יסומנו, בגושים, מיקום עצים, שיחים גבוהים, בינוניים ונמוכים וכן צמחי כיסוי ומטפסים, בלוויית רשימת צמחיה עקרונית, לאישור מחלקת גינן בעיריית כרמיאל.

בעקבות תכנית זו ובהתאם לסכומים עם מחלקת הגינן, תוגש תכנית צמחיה מפורטת סופית.

7. כל שטחי הגינן יהיו באחריות בעלי האתר ויתוחזקו על-ידם.

ב. השקיה

1. ההשקיה תבוצע בתיאום עם מחלקת השקיה וגינן בעיריית כרמיאל, עפ"י דרישותיהם ותוגש לאישורם.

13.3 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 13.3.1** לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל - צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.
- 13.3.2** כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'.
- 13.3.3** לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים ו/או תעלות אויר בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 13.3.4** לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 13.3.5** מיכלי גז יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז יהיה ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 13.3.6** בחזית כל מבנה הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 50% משטח המגרש כולו, כולל חניות מגוננות.

13.4 שילוט

- המפתחים או כל הבאים מכוחם, יהיו אחראיים לביצוע שילוט ההכוונה ושילוט כללי באזור התעשייה. כל השילוט במרכז טעון אישור הועדה המקומית. השילוט יקבע עפ"י הנחיות שילוט שיוגשו לאישור הועדה המקומית ע"י המפתחים, כחלק מהבקשה להיתר בניה, וכחלק מתכנית שילוט כללית שתוגש עם תכנית הבינוי והפיתוח.
- 13.4.1** השילוט יהיה חלק מעיצוב הכניסה, וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי. הכיתוב יהיה מאותיות בודדות, שתבלוטנה ממישור השלט. על השלט יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.
- 13.4.2** לא יורשה שילוט פרסום כלשהו.
- 13.4.3** השילוט יוגש לאישור ויהיה חייב בהיתר בניה.
- 13.4.4** גם השילוט הזמני (במהלך הבנייה) יוגש לאישור.
- 13.4.5** תקנון הבית המשותף או הסכמי חכירה לדורות לגבי כל המבנים שיבנו בתחום אזור התעשייה לרבות חוזי המכר של כל הנכסים במבנה כלשהו יכללו סעיפים מתאימים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים, לרבות הקמת חברת ניהול ואחזקה של כל השטחים, כמפורט להלן, לרבות שטחים ציבוריים והשטחים שבהם תידרש זיקת הנאה לזכות מעבר לציבור לצמיתות.

14. חלוקה ורישום**14.1 תכנית חלוקה**

לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

14.2 חלוקת השטח

חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט.

14.3 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבני ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית כרמיאל כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

14.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה המגיע כדין. לא יוצא היתר בניה טרם שולם היטל ההשבחה.

15. שמירת איכות הסביבה**15.1 שימושים מותרים**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

15.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בחי, בצומח ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה. פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף.

15.3 אמצעים טכנולוגיים**15.3.1 ביוב**

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- (2) ביוב - המבנים שיבנו בתחום תכנית זו יחוברו למערכת הביוב העירונית, לא יינתן היתר למבנה שלא יתחבר למערכת הביוב.
- (3) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום. מיגון מיוחד סביב קידוחי מי שתייה יעשה לפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

15.3.2 רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר "כשהגדרתו בחוק" יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין. השפעת הרעש תיבדק ביחס לשכונות המגורים החדשות המתוכננות במדרונות הצפוניים של הר כמון.

15.3.3 איכות אוויר**(1) מניעת אבק**

ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות מחזור מי שטיפה להמטרה וכו', להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ולפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל. יותר שימוש במקורות אנרגיה - חשמל וגז בלבד.

15.3.4 ניקוז:

תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצפ"יים וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו, למניעת שטפונות בנחל שזור ולהגברת החלחול, באישור רשות הניקוז.

15.3.5 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

15.3.6 תנאי למתן היתר:

תנאי למתן היתר אישורי בניה ואיכלוס בביצוע תכניות ביוב וניקוז מאושרות ע"י משרד הבריאות.

16. דרכים:

16.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.

16.2 קווי הבניין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

16.3 לא תותר חנייה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.

16.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונים יהיו מגוננים.

17. חנייה:

החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, תיקבע עפ"י דרישות מהנדס העיר ותהיה לפחות על פי תקן חנייה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. חניית רכב המכיל חומרים מסוכנים ו/או דליקים תהיה בחניון מיוחד המסומן בתשריט או לחילופין באישורה של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל. תותר בניית חנייה תת-קרקעית.

18. הגנה אזרחית:

ייבנו מקלטים או מרחבים מוגנים, בהתאם לחוק. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן באישור הרשות המתאימה.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- (א) בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
- (ב) תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.
- (ג) אנטנות טלוויזיה ורדיו תחויבנה בהגשת סקר סיכונים ובדיקות קרינה כתנאי להפעלה. בניה בקרבתן תתבצע לפי הנחיות סקר הסיכונים ותוצאות הבדיקות.

20. תחנות שנאים:

לא תותר הקמת תחנות שנאים או עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מבנים בלבד ובתחום קווי הבניין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרשים, אך ורק כאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר. כל זאת, בהתאם לדרישות חברת החשמל. כמו כן תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי שצ"פים, במידת הצורך, בתנאי שהמבנים יהיו מכוסים אדמה ומשולבים בקיר תומך ובאישור מהנדס העיר.

21. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

22. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

23. תשתיות ופיתוח:

23.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פתוח, חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכ"י יהיה שלם לאותו שלב פתוח של האזור.

23.2 כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה או שימוש בתחום התכנית יכין מבקש הבקשה מיפוי בק"מ 1:500 של כל קווי התשתית העוברים בתחום המגרש נשוא הבקשה ובטווח של עד 10 מ' מגבול המגרש לכל צד. מבקש הבקשה יתאם את מיגון ו/או העתקת התשתית העירונית שבתחום המגרש ו/או כל דרישה של רשות סטטוטורית אחרת (משרד הבריאות, משרד איכה"ס, רשות ניקוז וכדומה) ויגיש תכנית לעבודות אלה ועבודות המבוקשות על ידו כשהן מאושרות ע"י מח' תשתיות של עיריית כרמיאל.

23.3 אסורה הבניה מעל לקווי תשתית ציבוריים מבלי להבטיח את העתקתם בתכנית שתוגש בתאום ואישור מחלקת תשתית של עיריית כרמיאל, לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

23.4 לאורך תוואי נחל שזור העובר בגבולה הצפוני של התכנית תשמר דרך שירות לתחזוקת הנחל והצנרת העוברת לאורכו, ע"פ דרישות רשות הניקוז חבל אשר. בתחום הרצועה תבוצע ע"י היזם התונית דרך לאחזקה ברוחב של 5 מ' וכן שיקום נופי לעבודות הדרך.

רצועה זהה תבוצע לאורך כל קו תשתית עירוני בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ומח' תשתיות כמתואר בסעיף 23.2.

23.5 את קו הביוב (בקוטר 315) החוצה את התכנית מצפון לדרום בין מפעל שטראוס לואדי, יש להעתיק לקו המקביל לגבול הדרומי של התבע ולהמשיכו עד לחיבורו עם קו הביוב הקיים מחוץ למגרש . התאום הסגור יבוצע על ידי יעשה בין יועץ התשתיות של התבע לבין מחלקת תשתיות של עיריית כרמיאל.

23.6 יש להעתיק את כל קווי התשתית הקיימים בתוך השטח הפרטי הפתוח המסומן כמגרש מס' 5 (ממערב לדרך מס' 221), לפני הקצאת שטח זה למגרש תעשייה המצורף אליו, בתאום ואישור מחלקת תשתיות של העירייה.

23.7 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ או חברה אחרת בעלת רשיון ממשלתי. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

מיקום תחנות טרנספורמציה יותנה באישור הוועדה המקומית ולאחר בדיקת השפעות הקרינה האלקטרומגנטית עפ"י החלטתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם ידרש לכך ע"י חב' חשמל, בתוך המגרש, חדר, שטח קרקע או לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חב' חשמל. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חב' חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חב' חשמל.

23.8 הידרנטים - יש להתקין הידרנטים בהתאם לדרישות שירותי הכיבוי.

אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו	9.5 מ'

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח אוורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

23.8 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם מקורות עפ"י תכנית התשתית. יבוצעו הידרנטים בהתאם לדרישות רשות כיבוי שריפות.

כל הצנרת תהיה צנרת מיוחדת מוגנת במיוחד (צינור רציף מוגן, שוחות מוכנות מוגנות).

23.9 ניקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, באופן שיבטיח חדור מרבי של מים לתת הקרקע ומניעת שטפונות בנחל שזור.

הניקוז לא יהיה בתחום הקידוחים.

מס' 221
מנהלת מדור מקרקעין
מינהל הנדסה

23.10 מערכות גז מרכזיות:

יונחו לפי הנחיות התקנים מספר ת"י 792, 762, 158, 462 ו-13 לגז (בטיחות ורישוי) 1992 ומסקנות סקר הסיכונים שיוגש ע"י היזם לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

24. תנאים לקבלת תעודת גמר:

1. סיום עבודות בניה, פיתוח וגינון במגרש כולל הדרך ההיקפית.
2. השלמת חנייה וגישה.
3. הסרת מבנים זמניים.
4. סילוק פסולת וחומרי בניה.
5. ביצוע עבודות התשתית והחבורים לתשתית מים, ביוב, חשמל, טלפון ושיקום נופי על בסיס תכנית כמפורט בסעיפים 23.2 ו-23.3.
6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

25. ביצוע התכנית:

- 25.1 כל נושאי התכנון, הביצוע, האכלוס והאחזקה של השטחים הציבוריים של מרכז ההדרכה לנהיגה כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בנין וכו' יטופלו ע"י הרשות המקומית, ובאחריות יזם התכנית.
- 25.2 בתכנית הגשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.
- 25.3 היתרי הבנייה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.
- 25.4 עודפי עפר ופסולת בנין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים בתאום עם מהנדס העיר.
- 25.5 תנאי למתן היתר בניה - הצגת תכניות מפורטות לפרשנות טכנית עבור:
 - 1 - מפריד שומן לטיפול בשפכים.
 - 2 - מערך מחזור מים משטח ההחלקה.

26. חברת אחזקה:

הועדה המקומית תהיה רשאית להקים חברת אחזקה מיוחדת או להתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה, על מנת לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח התכנית.

חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית. אחזקת השטחים הציבוריים תהיה באחריות הרשות המקומית.

27. שלבי ביצוע:

- 27.1 בכל שלב תושלם התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.